



Zeichenerklärung - gemäß § 9 BauGB -

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MI** Mischgebiete
- 0,3** Grundflächenzahl
- 0,6** Geschossflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- m.H.B.** mit Höhenbeschränkung (s.textil.Festsetzungen)
- o** Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Hausgruppen u. Doppelhäuser
Gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB sind Einzelhäuser nur mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Doppelhäuser gelten bzgl. der Wohnungen als zwei Einzelhäuser.
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kindergarten
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier Fuß- und Radweg
- Elektrizität
- Abfall
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (unterirdisch)
- Schutzstreifen - beidseitig
- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St** Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
- Hauptfirstrichtung
 - 45°** zulässige Dachneigung
 - 59,73** voraussichtliche Höhe der fertigen Erschließungsstraße über NHN (Normalhöhennull)

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (hier: Lärm)
- Abgrenzung der Lärmschutzflächen untereinander

Ausgerichtet an den ermittelten Lärmpegeln werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen aufgenommen:

Bei den gekennzeichneten Flächen müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster nach Maßgaben der nachfolgenden Liste eingebaut werden.

Im Einzelnen werden folgende Schallschutzklassen nach VDI-Richtlinie 2719 festgesetzt:

Fläche	Schallschutzklasse
A	3 an den der L 598 zugewandten Seiten
	2 an den senkrecht zur L 598 stehenden Seiten
B	2 an den Gebäudeseiten mit Sichtbeziehung zur L 598

Textliche Festsetzungen

- Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) 2. BauGB i.V. m. § 16 (3) BauNVO
Die baulichen Anlagen dürfen folgende Höhen, gemessen von der mittleren Straßenhöhe vor dem Grundstück bis zur Oberkante Fußpfette, nicht überschreiten:
Bei I-geschossiger Bebauung 3,75m
Bei II-geschossiger Bebauung 6,50 m
- Festsetzungen Mischgebiete gem. § 9 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
Die festgesetzten Mischgebiete -MI- dienen vorwiegend der Unterbringung von geschäftlichen Nutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Geschäftsbetrieben. Darüber hinaus sollen in den MI-Gebieten insbesondere Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen, aber auch Wohnnutzungen angesiedelt werden.
Ausgeschlossen sind im gesamten MI-Gebiet die nach § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNOV zulässigen Vergnügungsstätten.
Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
Unzulässig sind:
Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Discotheken
- Gemäß § 31 (1) BauGB ist die Bebauung bzw. Überbauung der ausgewiesenen Schutzbereiche oder Vorbehaltsflächen (mit Leitungs- oder Gehechten belastete Flächen) in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern bzw. der Gemeinde ausnahmsweise möglich.
- Die jeweiligen Baugrundstücke sind auf mindestens 10 % ihrer Fläche mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
- Auf privaten Stellplatzanlagen gem. § 47 BauO NW mit mehr als drei Stellplätzen ist mindestens ein großkroniger Laubbaum je 4 Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten.
- Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölzbestände sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen zu ersetzen.

Hinweise

Die Anpflanzungen gem. den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/ 2105-252), unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Die Zufahrten für die Baugrundstücke der Jordanstraße sind örtlich so anzulegen, dass der straßenbegleitende erhaltenswerte Baumbestand erhalten bleibt.

Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Fachdienst Stadtplanung, 7. Etage, Alte Münsterstraße 16, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV NRW S. 208)

Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV NRW S. 133)

Der Bürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Alte Münsterstraße 16 | 49477 Ibbenbüren
Telefon (0 54 51) 9 31-1 97 | Telefax (0 54 51) 9 31-1 98

Steggemann
Planentwurf
Rauße
gezeichnet
12
Flur
1 : 1.000
Maßstab
Juni 2015
Datum
<small>J:\daten\plan\bauplan\bauplan71.dwg CAD:\71\71.dwg</small>
rechtskräftig

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung vom 18.12.1990

gez. Ottmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 24.06.2015 beschlossen für den Bebauungsplan ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 (4) BauGB in Form der 5. vereinfachten Änderung durchzuführen.

gez. Steingröver
Bürgermeister

Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB i. V. mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen vom 07.07.2015 bis 06.08.2015

Der Bürgermeister
i.V.
gez. Siedler
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 02.09.2015 die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

gez. Steingröver
Bürgermeister

gez. Ahmann
Schriftführer

Satzungsbeschluss der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und Auslegung des Planes einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 19.09.2015. Der Bebauungsplan tritt in der geänderten Fassung gemäß § 214 (4) BauGB rückwirkend am 10.11.1993 in Kraft.

gez. Steingröver
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 71 "Jordanstraße"

5. vereinfachte Änderung

**Fachdienst
Stadtplanung**

i.A. gez. Manteuffel